LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de Thunder Bay

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2015

Faits saillants

- Le taux d'inoccupation à Thunder Bay est monté à 4,6 % en octobre 2015.
- Le loyer moyen des appartements de deux chambres faisant partie de l'échantillon fixe a augmenté de 2,3 %. Il s'agit du troisième taux de croissance parmi les plus faibles à avoir été enregistrés dans les 15 régions métropolitaines de recensement (RMR) de l'Ontario.
- La baisse de l'emploi et l'ajout de nouveaux logements à louer sur le marché ont contribué à la progression du taux d'inoccupation.

Figure 1

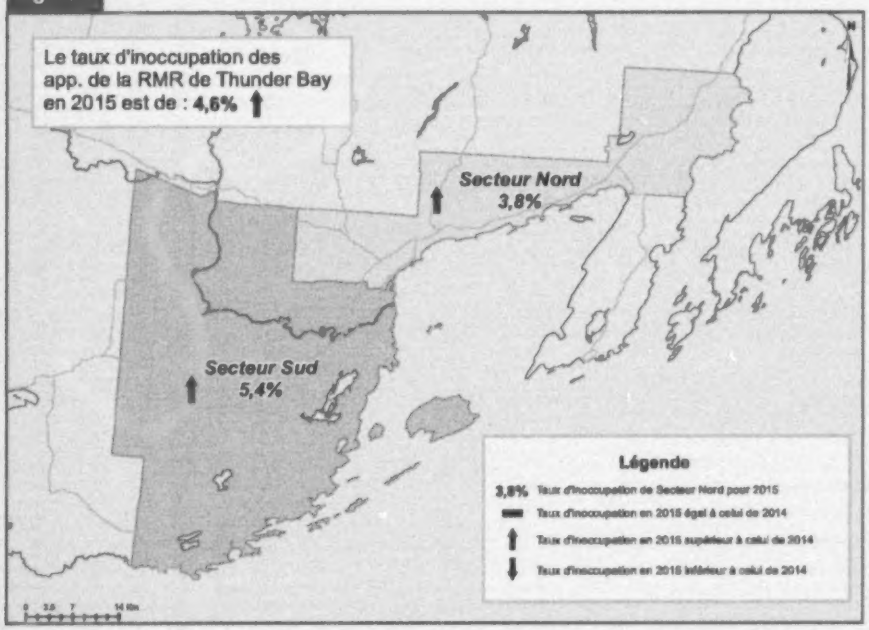


Table des matières

1 Faits saillants

2 Aperçu : Taux d'inoccupation et loyers dans la RMR de Thunder Bay

4 Résultats des sous-marchés : les taux d'inoccupation varient selon le secteur et la taille des logements

4 Facteurs liés à l'offre et à la demande

6 Modeste hausse du loyer dans l'échantillon fixe à Thunder Bay

8 Carte des zones d'enquête

9 Description des zones d'enquête

10 Tableaux du rapport sur le marché locatif

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

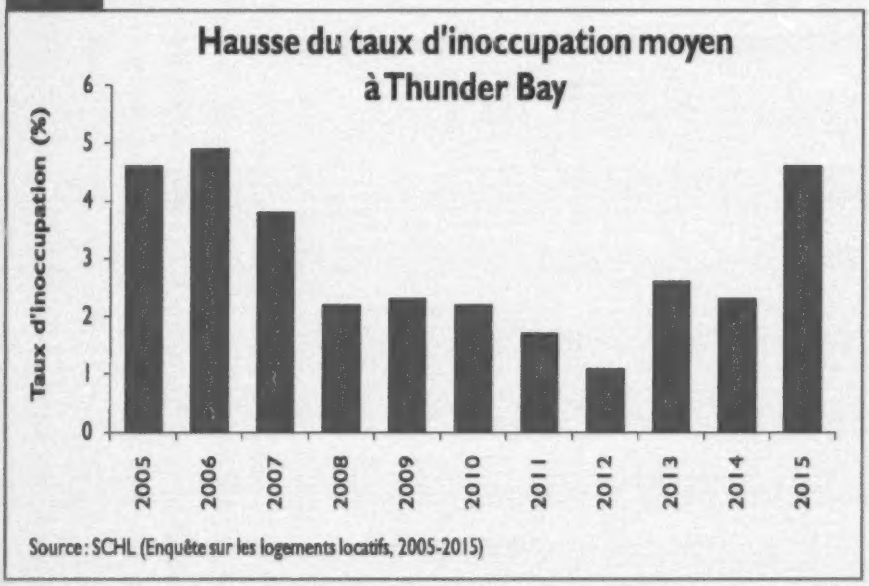
Aperçu : Taux d'inoccupation et loyers dans la RMR de Thunder Bay

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée à l'automne 2015 par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation[1] des immeubles d'au moins trois appartements sur le marché locatif primaire de la RMR de Thunder Bay est monté de 2,3 %, en octobre 2014, à 4,6 %, en octobre 2015. La baisse de l'emploi et l'ajout de nouveaux logements à louer sur le marché – pas nécessairement des logements locatifs traditionnels – sont deux facteurs qui ont contribué à la hausse des taux d'inoccupation en 2015. L'univers des appartements locatifs traditionnels a en fait légèrement diminué par rapport à 2014, mais ces pertes ont été compensées par la hausse de l'univers des maisons en rangée sur ce même marché locatif primaire. À l'heure actuelle, les maisons en rangée représentent 7,5 % de l'univers des appartements et des maisons en rangée du marché primaire, comparativement à 6,2 % l'an dernier. De plus, les faibles taux hypothécaires et l'offre accrue sur le marché de la revente ont rendu l'achat d'un logement plus attrayant, de sorte que certains logements locatifs se sont libérés. En revanche, le vieillissement de la population continue de soutenir la demande sur le marché locatif.

À Thunder Bay, les taux d'inoccupation ont augmenté dans toutes les catégories de logements. Le taux d'inoccupation des logements de deux chambres est passé de 2,1 à 4,4 %, tandis que ceux des studios et des logements d'une chambre sont montés respectivement à 9,3 % et à 3,9 %. Les loyers les plus élevés de Thunder Bay ont été enregistrés dans le Nord (zone 1), secteur de la ville où les logements locatifs sont les plus prisés et, par conséquent, où le taux d'inoccupation est le plus bas. En fait, c'est dans le secteur Nord que les logements d'une et de deux chambres avaient les plus bas taux d'inoccupation dans toute la RMR; il s'agit des deux types de logements locatifs les plus courants sur ce marché, selon les chiffres de la SCHL.

Dans l'échantillon fixe[2] de l'enquête, le loyer moyen des unités de deux chambres a augmenté de 2,3 % en octobre 2015 par rapport à un an plus tôt, soit beaucoup moins que d'octobre 2013 à octobre 2014, période où il avait monté de 3,9 %. Lorsque des logements locatifs se libèrent dans des immeubles bâtis avant 1991, les propriétaires-bailleurs peuvent procéder à des hausses de loyer supérieures au taux d'augmentation autorisé par l'Ontario, qui a été fixé à 1,6 % cette année[3] .

Figure 2



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs, 2005-2015)

[1] L'Enquête sur les logements locatifs porte sur les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs.

[2] Dans la comparaison des loyers d'année en année, il faut tenir compte de l'âge des immeubles, car les loyers sont en général plus élevés dans les ensembles de construction récente que dans les immeubles plus anciens. En comparant les loyers dans les immeubles communs aux enquêtes d'octobre 2014 et d'octobre 2015 (échantillon fixe), il est possible d'obtenir une meilleure indication de la hausse réelle assumée par la plupart des locataires.

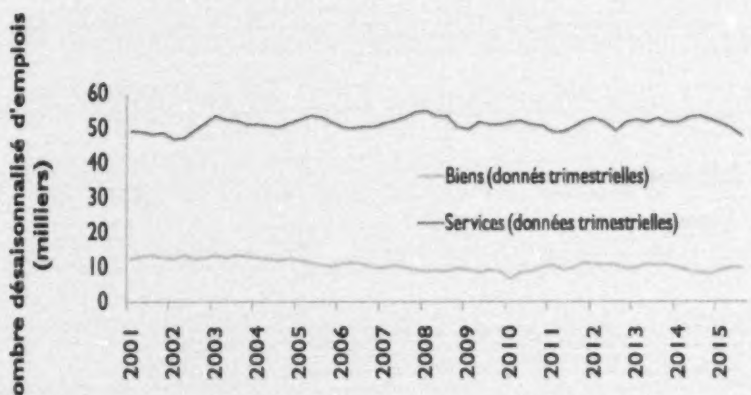
[3] Ontario, ministère des Affaires municipales et Logement, Taux légal d'augmentation des loyers pour 2015,http://news.ontario.ca/mah/fr/2014/06/taux-legal-daugmentation-des-loyers-pour-2015.html, consulté le 7 décembre, 2015.

Le taux de disponibilité[4] des logements locatifs dans la RMR de Thunder Bay s'est fortement accru : il est monté de 3,2 % en 2014 à 5,2 % en 2015 et a augmenté dans toutes les catégories de logements. Le taux de disponibilité est utile pour les gestionnaires immobiliers, puisqu'il leur permet de gérer non seulement les unités vacantes, mais aussi celles qui le deviendront. Le taux d'inoccupation a progressé davantage que le taux de disponibilité cette année, signe qu'il a été plus difficile de louer les logements qui se sont libérés.

En raison de la hausse de son taux d'inoccupation, la région de Thunder Bay s'est hissée cette année au premier rang des 15 RMR (centres de plus de 100 habitants) de l'Ontario en enregistrant la plus forte proportion de logements locatifs vacants, ce qui est généralement un signe de faiblesse économique. Cependant, cette hausse des taux d'inoccupation est la bienvenue dans certains milieux, après une période prolongée caractérisée par des taux d'inoccupation relativement bas et une conjoncture très serrée sur le marché de la revente, où les inscriptions étaient peu nombreuses. Dans le Grand Sudbury, l'autre principal centre urbain du Nord de l'Ontario, le taux d'inoccupation est descendu de 4,2 à 3,5 %. À Kenora, un centre situé dans le Nord-Ouest de l'Ontario, il a accusé une forte baisse en octobre : il est passé de 3,6 % en 2014 à 1,7 % en 2015.

Figure 3

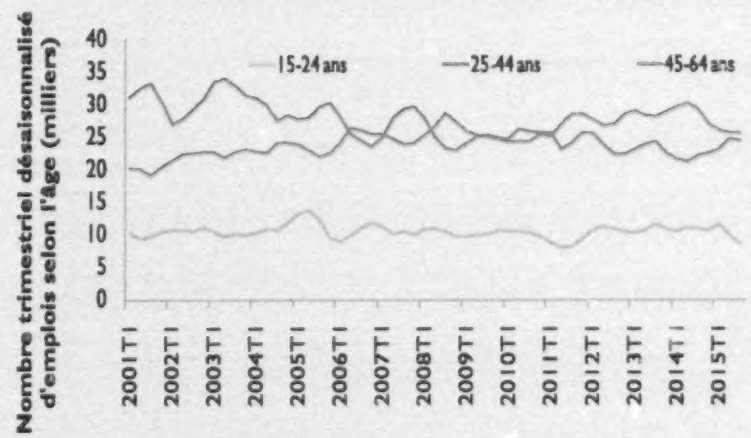
Baisse de l'emploi dans le secteur des services à Thunder Bay



Données jusqu'en septembre 2015.
Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Figure 4

Baisse de l'emploi chez les 15-24 ans à Thunder Bay



Données jusqu'en septembre 2015.
Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

[4] Un logement locatif est considéré comme étant disponible s'il est vacant ou si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail. Puisque, par définition, les logements disponibles englobent les unités inoccupées, le taux de disponibilité sera toujours égal ou supérieur au taux d'inoccupation.

Résultats des sous-marchés : les taux d'inoccupation varient selon le secteur et la taille des logements

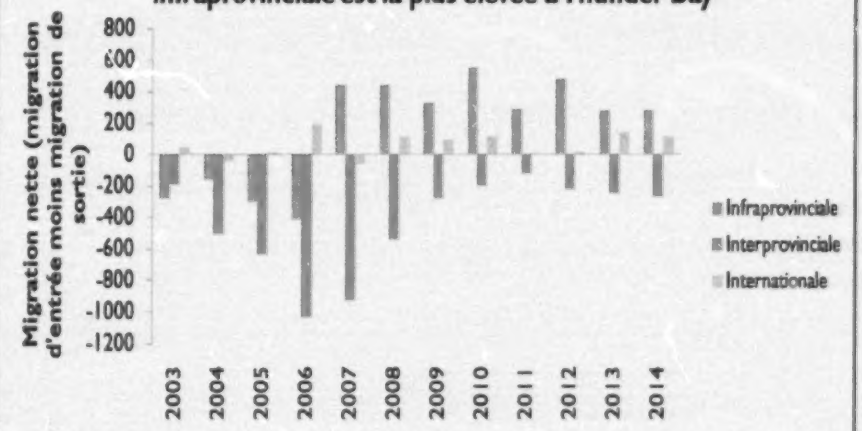
Le taux d'inoccupation moyen demeure moins élevé dans le secteur Nord (zone 1) que dans le secteur Sud (zone 2), ce qui est conforme à la tendance observée à long terme : il y est monté respectivement de 1,7 à 3,8 % et de 3,0 à 5,4 % entre les enquêtes de l'automne 2014 et 2015. La popularité des logements locatifs dans le secteur Nord s'explique par la proximité de l'université et par le fait que les immeubles locatifs y sont plus récents.

À Thunder Bay, la taille des immeubles d'appartements continue d'influer beaucoup sur leurs taux d'inoccupation. En effet, c'est dans les immeubles de taille moyenne et petite que les taux d'inoccupation étaient les plus élevés, et dans ceux de 20 à 49 unités et de 50 à 99 unités qu'ils étaient les plus faibles (3,8 et 3,4 %, respectivement). Comme par les années passées, les loyers sont en général plus chers dans les grands ensembles, qui sont habituellement de construction plus récente.

Les locataires accordent de l'importance à l'abordabilité et à la qualité du logement. Les taux d'inoccupation ont fortement augmenté dans la fourchette des loyers allant de 600 à 699 $, tandis qu'ils sont restés plutôt bas pour les logements se louant moins de 600 $ et entre 700 et 799 $, signe que la demande de logements locatifs abordables est relativement forte. C'est aussi pour des raisons d'abordabilité, entre autres, que la proportion de logements vacants était plus élevée pour les logements se louant plus de 1 000 $ (6,7 %). La hausse du nombre d'inscriptions sur le marché de la revente pourrait avoir encouragé certains locataires à devenir propriétaires, ce qui aurait contribué à l'augmentation des taux d'inoccupation dans les fourchettes de loyer supérieures.

Figure 5

Parmi les trois types de migration, la migration infraprovinciale est la plus élevée à Thunder Bay



Source : Statistique Canada

Les immeubles où les logements se louent entre 700 et 799 $ avaient le plus bas taux d'inoccupation, soit 2,9 %, et les logements de deux chambres dans cette fourchette de loyers affichaient la plus faible proportion d'unités vacantes, c'est-à-dire 0,9 %. Les logements de deux chambres dominent le marché locatif de Thunder Bay; ils constituent 53 % du parc locatif de la RMR. Leur taux d'inoccupation a augmenté cette année par rapport à l'an dernier (il est passé de 2,1 à 4,4 %), mais il reste inférieur à la moyenne du marché.

Facteurs liés à l'offre et à la demande

La hausse du taux d'inoccupation au cours des 12 derniers mois à Thunder Bay montre à quel point il est important de comprendre les facteurs liés à l'offre et à la demande pour mesurer l'évolution du marché locatif.

Du côté de l'offre, l'achèvement de la construction de 128 unités en résidence au collège Confédération a fait croître le nombre de logements locatifs disponibles. Bien que les logements pour étudiants situés sur le campus ne soient pas inclus dans l'univers des logements expressément construits pour le marché locatif, ces unités font concurrence au marché traditionnel. La hausse du taux d'inoccupation des logements se louant entre 600 et 699 $ pourrait être signe que l'offre accrue de logements pour étudiants a une incidence sur le marché locatif primaire. Les 128 unités neuves sont la première phase d'un projet de résidence pour étudiants; il se pourrait que 128 unités supplémentaires soient construites à moyen terme. Cependant, aucune annonce ferme n'a encore été faite à cet égard.

Depuis l'enquête d'octobre 2014, des ensembles neufs de quatre logements (quadruplex) et de six logements ont été achevés un peu partout dans la RMR, ce qui a ajouté 42 nouvelles unités sur le marché locatif. Dans le Sud, la conversion

d'un magasin de détail a ajouté 20 unités supplémentaires. Enfin, 130 copropriétés ont été achevées durant la dernière année, et bien que ces logements collectifs soient destinés au marché des propriétaires-occupants, une partie seront achetés par des investisseurs qui les offriront en location, selon les renseignements disponibles sur le marché. Ces copropriétés viendront elles aussi faire croître l'offre de logements à louer.

Notre rapport de 2014 signalait l'achèvement, au début de 2013, d'un ensemble relativement grand de logements locatifs d'initiative publique pour personnes âgées non autonomes. Selon certaines sources du secteur de l'habitation, l'achèvement de ce grand ensemble de logements locatifs a fait augmenter l'offre sur le marché locatif local, de sorte qu'un certain nombre de ménages âgés ont décidé de quitter leur logement locatif plus ancien pour emménager dans cet ensemble de construction récente. Ce nouvel immeuble continue d'avoir des répercussions sur le marché. Bon nombre d'aînés qui étaient sur des listes d'attente depuis longtemps avant d'emménager dans l'immeuble achevé à la fin 2013 n'y ont pas habité longtemps, car ils ont dû déménager dans un centre de soins de longue durée. Ce phénomène pourrait se poursuivre à moyen terme en raison du vieillissement de la population.

Du côté de la demande, le facteur le plus notable est la faiblesse de l'emploi dans la RMR de Thunder Bay au cours des 12 derniers mois. Après avoir culminé au milieu de 2013, l'emploi a diminué à Thunder Bay, surtout chez les personnes de 25 à 44 ans, un groupe d'âge important pour la demande de logements locatifs et de logements de propriétaires-occupants. À la fin de septembre, l'emploi était inférieur d'à peu près 3 % à son niveau des neuf premiers mois de 2014. Le ralentissement du marché du travail a miné la formation de ménages locataires. La faiblesse sous-jacente des prix des métaux précieux et communs est la principale cause du repli de l'emploi. L'exploration minière dans la région et les travaux de développement d'autres projets prometteurs ont ralenti ou ont été mis en attente.

Bien que ce soit difficile à évaluer, il semble selon plusieurs joueurs importants du secteur que le ralentissement de l'exploration minière a entraîné une détente générale du marché locatif. Une bonne partie des personnes venues dans la région pour soutenir les activités d'exploitation et l'expansion globale de l'offre et des services dans ce domaine étaient locataires. Lorsque le secteur des mines a commencé à ralentir, après avoir atteint son apogée en 2012 ou au début de 2013, bon nombre de travailleurs itinérants ont dû quitter la ville. Le prix des produits de base et la réduction subséquente des activités d'exploration ont fait diminuer la demande de logements locatifs.

Selon les données sur la population active de Statistique Canada, le secteur des services à l'échelle locale a subi le gros des pertes d'emploi qui sont survenues au cours des 12 derniers mois. C'est ce qui explique en partie la hausse du taux d'inoccupation, puisqu'une proportion des employés du secteur des services seraient locataires. La demande de logements locatifs souffrira du ralentissement de ce secteur, car les emplois dans le commerce de détail et les autres branches moins rémunératrices du secteur des services (dont les centres d'appel), où l'on trouve environ 15 à 20 % de la population active, sont souvent occupés par des locataires plutôt que par des propriétaires. Selon les données de Statistique Canada, la population active âgée de 15 à 24 ans a elle aussi diminué, ce qui explique une partie de l'affaiblissement du marché locatif.

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	oct. 2014	oct. 2015
Abbotsford-Mission	3,1	0,8
Barrie	1,6	1,3
Brantford	2,4	2,5
Calgary	1,4	5,3
Edmonton	1,7	4,2
Gatineau	6,5	5,9
Grand Sudbury	4,2	3,5
Guelph	1,2	1,2
Halifax	3,8	3,4
Hamilton	2,2	3,4
Kelowna	1,0	0,7
Kingston	1,9	2,8
Kitchener-Cambridge-Waterloo	2,3	2,4
London	2,9	2,9
Moncton	8,7	7,4
Montréal	3,4	4,0
Oshawa	1,8	1,7
Ottawa	2,6	3,4
Peterborough	2,9	3,7
Québec	3,1	4,0
Regina	3,0	5,4
Saguenay	4,2	7,1
Saint John	9,0	8,5
Saskatoon	3,4	6,5
Sherbrooke	5,4	5,8
St. Catharines-Niagara	3,6	2,8
St. John's	4,6	4,7
Thunder Bay	2,3	4,6
Toronto	1,6	1,6
Trois-Rivières	5,3	6,0
Vancouver	1,0	0,8
Victoria	1,5	0,6
Windsor	4,3	3,9
Winnipeg	2,5	2,9
Tous les centres	**2,8**	**3,3**

Autre facteur lié à la demande, l'augmentation des inscriptions sur le marché de la revente a encouragé certains locataires à accéder à la propriété durant la dernière année, ce qui a accru le nombre de logements locatifs vacants dans la RMR de Thunder Bay. La hausse

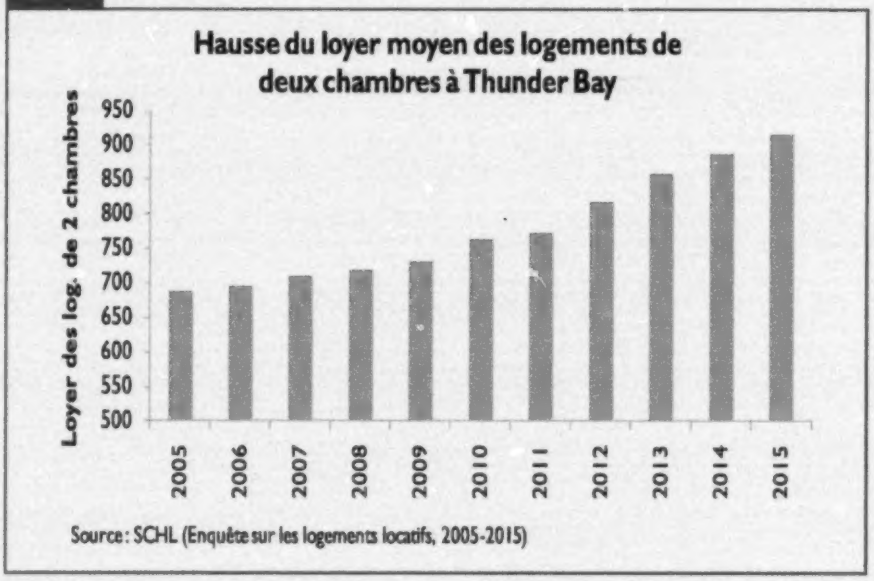
du taux d'inoccupation dans les fourchettes de loyer supérieures à 1 000 $ pourrait être un autre signe qu'une partie des ménages locataires sont devenus propriétaires. Le marché de la revente favorisait les vendeurs depuis cinq ou six ans à cause d'un manque d'inscriptions, ce qui a entraîné des surenchères et a rendu l'achat d'une habitation inaccessible pour certains ménages. Maintenant que le marché de la revente gagne en équilibre, une partie de ces ménages locataires qui attendaient de meilleures conditions pour acheter un logement ont pu devenir propriétaires.

Malgré le recrutement accru d'étudiants étrangers, les inscriptions diminuent à l'université Lakehead et, dans une moindre mesure, au collège Confédération. C'est un facteur important qui mine la demande de logements locatifs. Malgré les résultats positifs des efforts de recrutement à l'international, le nombre total d'inscriptions cette année a baissé dans ces deux établissements par rapport à 2014, de sorte que les taux d'inoccupation dans leurs résidences pour étudiants dépassent la moyenne des logements du marché.

Les facteurs démographiques, en plus de la conjoncture économique, ont une incidence sur la demande de logements locatifs. À Thunder Bay, le vieillissement de la population fait que les décès sont plus nombreux que les naissances depuis 2007, ce qui a créé une décroissance naturelle. Ce déclin de la population a été contrebalancé par la migration d'entrée, qui a surpassé la migration de sortie. La croissance démographique découlant de la migration est surtout attribuable à la migration infraprovinciale (déplacements à l'intérieur de l'Ontario).

Des analyses plus poussées ont révélé que la plupart des déplacements vers la RMR de Thunder Bay proviennent des environs du Nord-Ouest de l'Ontario, notamment du district de Kenora, du district de Rainy River et d'ailleurs dans le district de Thunder Bay. Ces déplacements ont été associés à l'augmentation de la demande de logements locatifs ces dernières années. La demande accrue de logements locatifs est en partie satisfaite par les ensembles de forte densité, qui comprennent des appartements expressément construits pour le marché locatif et des logements en copropriété offerts en location. Bien que les données de 2015 ne soient pas encore disponibles, la hausse du taux d'inoccupation durant les 12 derniers mois indique que la migration nette, provenant surtout des régions limitrophes de Thunder Bay, a ralenti en raison de l'affaiblissement récent de l'emploi.

Figure 6



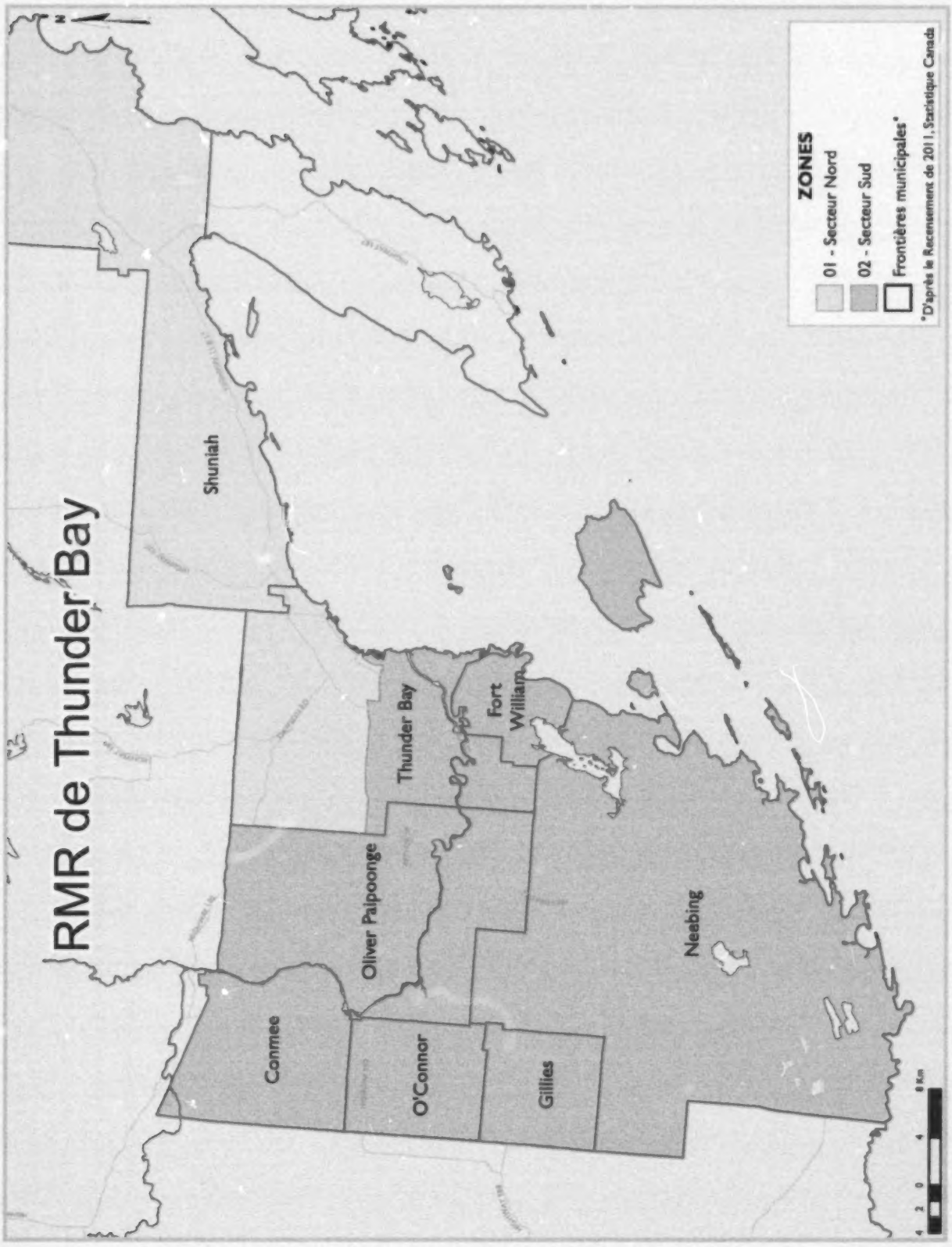
Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs, 2005-2015)

Modeste hausse du loyer dans l'échantillon fixe à Thunder Bay

Comme nous l'avons indiqué précédemment, le taux de croissance annuel du loyer moyen des unités de deux chambres dans l'échantillon fixe a été moins élevé en 2015 qu'en 2014, soit de 2,3 %, contre 3,9 %. Cette hausse de 2,3 % est la troisième parmi les plus petites à avoir été enregistrées dans les 15 RMR de la province.

Les loyers moyens à Thunder Bay sont bas par rapport à la moyenne provinciale. Le loyer moyen des logements de deux chambres à Thunder Bay, soit 917 $, est le quatrième parmi les plus bas à avoir été enregistrés dans les 15 RMR de l'Ontario. La hausse des taux d'inoccupation qui s'est amorcée à la fin de 2014, et qui faisait suite à une très forte augmentation des loyers dans l'échantillon fixe en 2014, a probablement modéré la majoration des loyers en 2015. En outre, la forte croissance des loyers au cours des trois dernières années a fait en sorte que les loyers se sont rapprochés du niveau qui correspond à la conjoncture du marché, de sorte qu'il n'y a peut-être plus autant de place pour des augmentations. Le moindre roulement des locataires pourrait aussi avoir limité les hausses de loyer.

Le ralentissement de la croissance des loyers a permis aux logements locatifs de rester concurrentiels, à une période où la hausse des prix des logements de propriétaires-occupants se modère elle aussi sur le marché de la revente, qui devient de plus en plus équilibré.


RMR de Thunder Bay
N
ZONES
01 - Secteur Nord
02 - Secteur Sud
Frontières municipales*
*D'après le Recensement de 2011, Statistique Canada
Shuniah
Thunder Bay
Fort William
Oliver Paipoonge
Neebing
Conmee
O'Connor
Gillies
0 1 2 4 8 Km

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE THUNDER BAY	
Zone 1	**Secteur Nord :** Partie de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Thunder Bay située au nord d'une ligne longeant approximativement les 10e et 11e Avenues jusqu'à la rue Edward; ensuite à l'est de la rue Edward jusqu'au chemin Oliver; puis au nord du chemin Oliver jusqu'à la limite ouest de la RMR.
Zone 2	**Secteur Sud :** Partie de la RMR de Thunder Bay située au sud d'une ligne longeant approximativement les 10e et 11e Avenues jusqu'à la rue Edward; ensuite à l'ouest de la rue Edward jusqu'au chemin Oliver; puis au sud du chemin Oliver jusqu'à la limite ouest de la RMR.
Zones 1-2	**RMR de Thunder Bay**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Gatineau, Ottawa, Toronto, Hamilton, Kitchener-Cambridge-Waterloo, London, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Kelowna, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nombre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location - nombre de chambres
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, appartements en copropriété
4.3.2 Univers des coprop., nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, appartements en copropriété - taille du projet

Fournis dans les rapports de St. John's, Halifax, Québec, Montréal, Ottawa, Barrie, Toronto, Hamilton, St. Catharine's, Windsor, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Kelowna, Abbotsford, Vancouver et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nombre de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Thunder Bay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Zone 1 - Secteur Nord	**	**	1,0	2,7	1,8	4,1	0,0	**	1,7	3,8
Zone 2 - Secteur Sud	2,7	10,6	3,7	5,1	2,6	4,8	**	**	3,0	5,4
Thunder Bay (RMR)	**5,2**	**9,3**	**2,3**	**3,9**	**2,1**	**4,4**	**0,9**	**	**2,3**	**4,6**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Thunder Bay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Zone 1 - Secteur Nord	577	585	778	793	941	970	1 158	1 138	877	900
Zone 2 - Secteur Sud	573	615	695	704	822	850	966	1 110	758	781
Thunder Bay (RMR)	**574**	**603**	**738**	**749**	**888**	**917**	**1 099**	**1 131**	**821**	**845**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Thunder Bay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Zone 1 - Secteur Nord	104	101	1 058	1 037	1 529	1 559	100	100	2 791	2 797
Zone 2 - Secteur Sud	186	184	1 001	980	1 244	1 241	44	47	2 475	2 452
Thunder Bay (RMR)	**290**	**285**	**2 059**	**2 017**	**2 773**	**2 800**	**144**	**147**	**5 266**	**5 249**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Thunder Bay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Zone 1 - Secteur Nord	**	**	1,6	3,4	2,5	4,6	1,4	10,0	2,4	4,5
Zone 2 - Secteur Sud	2,7	12,8	5,5	5,6	3,3	5,1	6,0	**	4,2	5,9
Thunder Bay (RMR)	**5,2**	**10,7**	**3,5**	**4,5**	**2,9**	**4,9**	**2,8**	**9,4**	**3,2**	**5,2**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
RMR de Thunder Bay

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15	oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15	oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15	oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15	oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15
Zone 1 - Secteur Nord	**	4,8 c	2,5 c	2,7 c	3,2 c	1,9 c	**	**	2,9 c	2,0 b
Zone 2 - Secteur Sud	2,4 b	9,3 c	4,8 b	2,3 c	4,8 b	2,9 c	++	++	4,7 b	2,9 b
Thunder Bay (RMR)	**4,3** b	**7,4** c	**3,6** b	**2,5** c	**3,9** b	**2,3** c	**	**	**3,8** b	**2,5** b

[1] La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête **ou** Tableaux sur la fiabilité des données **pour en savoir davantage**

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Thunder Bay

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Thunder Bay (RMR)										
Avant 1960	**	6,0 c	4,9 c	6,1 c	3,4 c	5,4 c	**	**	4,1 c	6,1 b
1960 à 1974	6,1 c	10,2 c	1,5 c	2,5 b	1,5 c	3,3 b	0,0 d	0,0 d	1,8 c	3,4 c
1975 à 1989	0,0 d	0,0 d	0,6 c	3,1 c	2,2 c	4,6 c	**	**	1,7 c	4,2 c
1990 ou après	**	**	15,7 c	**	2,5 c	**	0,0 d	5,8 d	3,9 c	9,1 c
Tous les immeubles	5,2 c	9,3 c	2,3 c	3,9 c	2,1 c	4,4 c	0,9 d	**	2,3 c	4,6 c

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête **ou** Tableaux sur la fiabilité des données **pour en savoir davantage**

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Thunder Bay

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Thunder Bay (RMR)										
Avant 1960	535	562	626	639	759	793	**	1 116	658	683
1960 à 1974	622	645	781	787	893	907	1 200	1 152	835	847
1975 à 1989	562	602	782	792	893	913	1 158	1 164	858	876
1990 ou après	**	**	**	820	1 041	1 165	1 091	1 117	1 040	1 120
Tous les immeubles	574	603	738	749	888	917	1 099	1 131	821	845

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Thunder Bay

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Thunder Bay (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	5,1	4,3	3,3	5,4	**	**	3,8	5,2
6 à 19 unités	**	**	2,0	5,3	3,2	6,0	0,0	**	2,9	6,1
20 à 49 unités	3,1	11,0	2,0	2,9	1,3	3,2	0,0	**	1,7	3,8
50 à 99 unités	16,7	0,0	0,8	3,2	1,8	3,7	**	**	1,7	3,4
100 unités et +	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les immeubles	5,2	9,3	2,3	3,9	2,1	4,4	0,9	**	2,3	4,6

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Thunder Bay

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Thunder Bay (RMR)										
3 à 5 unités	526	537	628	645	787	841	1 084	1 089	735	770
6 à 19 unités	560	565	683	694	808	845	1 046	1 067	757	783
20 à 49 unités	606	660	758	768	921	939	**	**	836	856
50 à 99 unités	639	650	848	856	962	989	**	**	921	937
100 unités et +	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les immeubles	574	603	738	749	888	917	1 099	1 131	821	845

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de Thunder Bay

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Zone 1 - Secteur Nord	1,4	4,3	3,2	6,6	1,3	2,8	1,7	3,4	**	**
Zone 2 - Secteur Sud	5,6	5,9	2,8	5,8	2,0	4,7	**	**	-	-
Thunder Bay (RMR)	**3,8**	**5,2**	**2,9**	**6,1**	**1,7**	**3,8**	**1,7**	**3,4**	**	**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée[1] selon la fourchette de loyers RMR de Thunder Bay

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Thunder Bay (RMR)										
Moins de 600 $	1,7 c	3,4 d	3,9 d	2,6 c	0,0 c	**	**	**	2,6 c	3,2 d
600 à 699 $	**	**	2,0 c	4,6 c ↑	1,3 d	3,9 d	**	**	2,2 c	6,7 c ↑
700 à 799 $	**	**	1,9 b	3,9 c ↑	2,4 c	0,9 d ↓	**	**	2,3 b	2,9 b
800 à 899 $	**	**	3,2 d	5,3 c ↑	1,5 b	5,1 b ↑	**	**	2,0 b	5,3 b ↑
900 à 999 $	**	**	0,5 d	3,0 a ↑	3,0 b	5,1 b ↑	0,0 d	**	2,2 b	4,5 b ↑
1000 $ et +	**	**	5,9 d	**	3,1 b	6,1 b ↑	**	**	3,1 b	6,7 b ↑
Toutes les fourchettes	5,2 c	9,3 b ↑	2,3 a	3,9 b ↑	2,1 a	4,4 a ↑	0,9 d	**	2,3 a	4,6 a ↑

[1] Taux d'inoccupation selon la fourchette de loyers lorsque le loyer est connu. Pour le total, les taux d'inoccupation incluent tous les immeubles

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête **ou** Tableaux sur la fiabilité des données **pour en savoir davantage**

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'ELL porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'Enquête permet de recueillir des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon.

L'ELL se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. Elle a lieu pendant les deux premières semaines d'avril et d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

La SCHL revoit constamment l'univers des immeubles de logements locatifs pour veiller à ce qu'il soit le plus complet possible. Chaque année, les immeubles achevés récemment qui comptent au moins trois logements locatifs sont ajoutés à l'univers de l'Enquête. De plus, la SCHL effectue des analyses approfondies en comparant l'univers locatif à d'autres sources de données pour s'assurer que la liste des immeubles visés par l'Enquête est aussi complète que possible.

L'ELL de la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs et existants. En outre, une mesure permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte des immeubles qu'ont en commun les échantillons d'enquête de la période actuelle et de l'année précédente. Se limiter aux immeubles existants permet d'éliminer l'effet, sur la variation des loyers, des changements dans la composition de l'univers (ajout d'immeubles neufs ou convertis et renouvellement de l'échantillon de l'Enquête) et ainsi d'obtenir une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations relatives à la variation en pourcentage des loyers dans les immeubles existants sont diffusées dans les Rapports sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada et pour chaque province, ainsi que dans les rapports portant sur les régions métropolitaines de recensement (Enquête de l'automne seulement). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

Toute comparaison des données d'une année à l'autre doit être faite avec prudence. Les variations qu'il peut y avoir d'une année à l'autre ne sont pas nécessairement significatives sur le plan statistique. S'il y a lieu, les tableaux figurant dans le présent rapport comportent des indicateurs qui aident à interpréter les variations. La flèche vers le haut (↑) et la flèche vers le bas (↓) indiquent que les variations d'une année à l'autre sont significatives et correspondent respectivement à une hausse et à une baisse. Le tiret (–) indique quant à lui que la taille concrète de l'échantillon ne permet pas d'interpréter les variations d'une année à l'autre comme étant significatives sur le plan statistique.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année à la fin de l'été et au début de l'automne, la SCHL mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'ELL : maisons individuelles offertes en location, maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements), maisons en rangée en propriété absolue offertes en location, appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés), appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation), logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements), appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est composée de trois enquêtes effectuées dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR) :

- L'Enquête auprès des ménages sur les loyers, menée auprès de tous les ménages pour recueillir des données sur les loyers dans les RMR suivantes : Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Hamilton, Kelowna, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, St. Catharines-Niagara, St. John's, Toronto, Vancouver, Victoria, Windsor et Winnipeg.
- L'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété, réalisée auprès des ménages occupant un appartement en copropriété pour recueillir de l'information sur les loyers dans les RMR suivantes : Calgary, Edmonton, Montréal, Ottawa, Québec, Toronto, Vancouver, Victoria et Winnipeg.
- L'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, visant à recueillir de l'information sur les taux d'inoccupation dans les RMR suivantes : Calgary, Edmonton, Gatineau, Hamilton, Kelowna, Kitchener, London, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver, Victoria et Winnipeg.

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues de l'entreprise de gestion immobilière, du conseil d'administration de l'ensemble de copropriétés ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu à la fin de l'été et au début de l'automne, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.).

Chaque année, la SCHL revoit les méthodes d'estimation utilisées dans le cadre de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, ce qui peut entraîner des changements aux estimations déjà publiées. Toutes les données statistiques figurant dans le présent rapport sont conformes aux nouvelles méthodes d'estimation.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Les données sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, YouTube, LinkedIn et Facebook.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2015, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

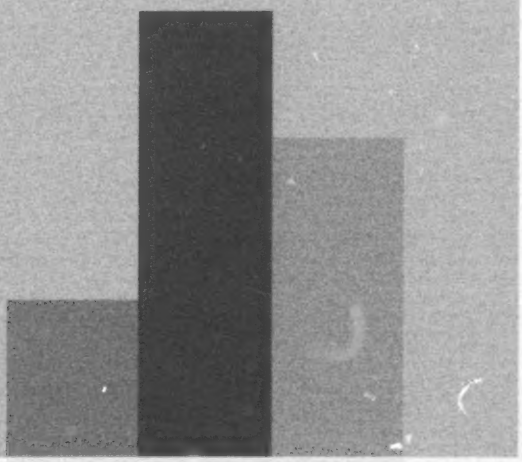
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Données à l'échelle d'un quartier

Accès rapide et facile

schl.ca/portailmh

65786_2015_A01